



# VILLE DE NIVILLAC

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

## ELABORATION DU P.L.U.

PIECE N°2 :  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

Document pour le débat du 4 mai 2015

## SOMMAIRE

### ORIENTATION I – PRESERVER L'IDENTITE DE NIVILLAC ET SON CADRE DE VIE

- Objectif I.1: Protéger la trame verte et bleue \_\_\_\_\_ 3
- Objectif I.2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti \_\_\_\_\_ 3
- Objectif I.3 : Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels \_\_\_\_\_ 4
- Objectif I.4 : Faire du quartier de la mairie un lieu identitaire pour la commune \_\_\_\_\_ 5

### ORIENTATION II – ASSURER UN EQUILIBRE SOCIO-GENERATIONNEL ET UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

- Objectif II.1: Accompagner la croissance démographique \_\_\_\_\_ 6
- Objectif II.2 : Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet \_\_\_\_\_ 6
- Objectif II.3 : Offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie dynamique \_\_\_\_\_ 7

### ORIENTATION III – ORGANISER ET RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Objectif III.1: Développer le bourg et le secteur sud aux abords de La Roche-Bernard dans un souci de gestion économe du foncier \_\_\_\_\_ 8
- Objectif III.2 : Permettre aussi d'habiter en campagne, tout en respectant le cadre réglementaire. \_\_\_\_\_ 9
- Objectif III.3 : Gérer les déplacements \_\_\_\_\_ 10

### ORIENTATION IV – MAINTENIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Objectif IV.1: Assurer la pérennité de l'activité agricole \_\_\_\_\_ 11
- Objectif IV.2 : Renforcer l'activité commerciale du centre-bourg \_\_\_\_\_ 12
- Objectif IV.3: Préserver l'emploi existant et permettre la création d'emplois supplémentaires sur la commune \_\_\_\_\_ 12
- Objectif IV.4: Permettre à une activité touristique « verte » de s'ancrer sur la commune \_\_\_\_\_ 13

# ORIENTATION I – PRESERVER L'IDENTITE DE NIVILLAC ET SON CADRE DE VIE

---

## Objectif I.1 :

### Protéger la trame verte et bleue

*La trame verte et bleue, constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, tend à s'amenuiser sous la pression urbaine. Il est donc nécessaire, à travers l'adaptation du zonage et les mesures de protection, de préserver les espaces naturels sensibles répertoriés et les identités paysagères fortes.*

- ▶ Conforter la trame verte et bleue avec :
  - La protection du réseau bocager au titre des éléments du paysage à préserver (Art. L123-1-5 III al. 2 du Code de l'urbanisme).
  - Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) des bois constitutifs de réservoirs de biodiversité, sauf en bordure des voies départementales, communales et intercommunales dans la limite des marges de recul.
  - La protection des zones humides et les abords des cours d'eau avec des zones naturelles et agricoles inconstructibles.
- ▶ Préserver la Vallée de la Vilaine en appliquant un zonage naturel.

## Objectif I.2 :

### Préserver et valoriser le patrimoine bâti

*La commune de Nivillac dispose d'un patrimoine bâti de qualité, notamment dans les hameaux et villages, qui participe de l'identité de la commune. L'objectif est de préserver ce patrimoine.*

- ▶ Prévoir une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes.

- ▶ Laisser la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme et de changer la destination de certains bâtiments, conformément à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.
- ▶ Préserver le petit patrimoine (art. L123-1-5 III al. 2 du code de l'urbanisme), véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, four à pain, lavoir, calvaire, puits, etc.). Cette préservation doit également permettre de faire connaître à la population la richesse de ce petit patrimoine.

## Objectif I.3 :

### Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels

*Le développement de NIVILLAC entraîne une certaine pression sur les espaces naturels et agricoles. Il est donc nécessaire d'assurer une gestion raisonnée du foncier pour limiter ces impacts.*

- ▶ Eviter le mitage de la trame verte et bleue :
  - Calibrer la consommation foncière en fonction des besoins de la commune et de l'intercommunalité
  - Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur Sud urbanisé, aux abords de la ROCHE BERNARD
  - Donner des objectifs de production de logements dans les opérations d'aménagement (densité).
- ▶ Favoriser une gestion durable des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, notamment à travers l'application du SDAP (Schéma Directeur des Eaux Pluviales) (études en cours)
- ▶ Favoriser une réduction de la consommation énergétique :
  - Organiser l'urbanisation pour réduire les déplacements automobiles (cf. Orientation 3/ objectif 4)
  - Favoriser les nouvelles formes urbaines.
  - Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction.

## **Objectif I.4 :**

### **Faire du quartier de la mairie un lieu identitaire pour la commune**

*Parallèlement au PLU, la commune de Nivillac a réalisé un schéma d'aménagement sur un futur quartier du centre-bourg. La prise en compte de celui-ci doit permettre de redonner une cohérence urbaine au bourg.*

- ▶ Créer une coulée verte de l'église vers le bois de Lourmois intégrant la récupération des eaux de pluie des quartiers alentour.
- ▶ Avoir une gestion différenciée des espaces verts.
- ▶ Avoir des stationnements les plus perméables possibles.
- ▶ Privilégier une orientation Sud/Sud-ouest pour les façades principales des habitations.
- ▶ Utiliser une palette végétale composée d'essences locales.

# ORIENTATION II – ASSURER UN EQUILIBRE SOCIO- GENERATIONNEL ET UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

---

## Objectif II.1 :

### Accompagner la croissance démographique

Sur la dernière période intercensitaire, le taux moyen de croissance démographique annuelle était de 2.7%. Il s'agit d'un taux élevé et la commune souhaite anticiper sur un ralentissement de sa croissance de population en prévoyant un taux de croissance démographique de 1.8% par an. Elle estime donc devoir accueillir 925 nouveaux habitants d'ici 2026 en permettant la production de 650 logements.

- ▶ Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique : le desserrement des ménages.
- ▶ Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur Sud urbanisé, aux abords de la ROCHE BERNARD
- ▶ Favoriser la proximité avec les équipements collectifs.

## Objectif II.2 :

### Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet

*La commune souhaite maintenir les conditions d'une mixité générationnelle et sociale, notamment à travers l'offre en logements.*

- ▶ Diversifier la taille des logements, que ce soit dans le parc privé ou social, grâce à la maîtrise publique du foncier urbanisable.
- ▶ Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée, demandeuse d'accessibilité et de proximité des services et des commerces.

- ▶ Favoriser l'amélioration de l'habitat existant
- ▶ Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante. La commune pourra imposer un pourcentage de logements aidés dans les opérations d'aménagement.
- ▶ Les orientations d'aménagement prendront en compte la problématique de diversification des différents types de logements (pavillons, habitats groupés...) à respecter lors de l'aménagement d'une zone.

### **Objectif II.3 :**

#### **Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique**

*La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins des habitants de NIVILLAC en matière de services et d'équipements.*

- ▶ Mettre en valeur la coulée verte du centre bourg afin qu'elle devienne un lieu d'échange et de convivialité
- ▶ Compléter l'offre en équipements (nouvelle école,...)
- ▶ Continuer à assurer une offre culturelle notamment grâce au Forum (centre socio-culturel communal)
- ▶ Conforter les commerces de proximité du bourg.
- ▶ Assurer les services dans le bourg et leur accessibilité : (mairie, agence postale communale, médiathèque...)
- ▶ Aménager des espaces publics de qualité en déviant notamment la circulation des poids lourds hors du centre bourg
- ▶ Favoriser le développement des communications numériques en prévoyant dans les futures opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux suffisamment dimensionnés pour accueillir la fibre optique
- ▶ Augmenter la capacité de la station d'épuration afin de prendre en compte l'évolution de la population.

# Orientation III : ORGANISER ET RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

---

## Objectif III.1 :

### Développer le bourg et le secteur sud aux abords de La Roche-Bernard dans un souci de gestion économe du foncier

*Le développement de NIVILLAC entraîne une certaine pression sur les espaces naturels et agricoles. Il est donc nécessaire d'assurer une gestion raisonnée du foncier pour limiter ces impacts.*

- ▶ Limiter les extensions d'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune et en tenant compte des possibilités restantes que constituent les dents creuses. Depuis 2004, la consommation foncière a été importante puisque 71.82 Ha ont été consommés pour l'habitat. Face à ce constat la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur de foncier. Par rapport à la période 2004-2014, la commune souhaite diminuer de plus de 50% sa consommation foncière prévue pour l'habitat. Les extensions prévues au PLU ont été calibrées en fonction des besoins, à savoir réaliser environ 344 logements en extension sur la période 2016- 2026.
- ▶ Par conséquent, **la commune doit mobiliser 19ha en extension.**
- ▶ Près de 90% des nouveaux logements se répartiront entre le bourg et le Clos St James.
- ▶ Réduire la consommation foncière dédiée aux activités en la limitant aux besoins.
- ▶ Imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des densités de logements minimum.
- ▶ Mettre en valeur le centre bourg en suivant les orientations du schéma d'aménagement du secteur de la nouvelle mairie.

- ▶ Adapter les densités de construction au contexte (de 10 à 25 logements/ha).
- ▶ Adapter la politique d'acquisition foncière aux besoins en utilisant les différents outils mis à disposition des communes (Droit de Préemption Urbain (DPU), Etablissement Public Foncier (EPF)....) .

## Objectif III.2 :

### Permettre aussi d'habiter en campagne tout en respectant le cadre réglementaire

*Habiter en campagne répond à une demande forte, tendance de fond au niveau national. Bien que les récentes évolutions législatives restreignent nettement la constructibilité en campagne, la commune souhaite tout de même donner la possibilité de construire hors du bourg et du Clos St James. Afin d'assurer une gestion économe du foncier, ces possibilités sont limitées et dépendent de la typologie des noyaux bâtis.*

- ▶ Hameaux où une activité agricole est présente et toute autre habitation hors d'un village, d'un secteur urbanisé ou d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) :

Seule l'évolution du bâti existant est possible. La création de logement nouveau n'est pas autorisée.

- ▶ Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

L'évolution du bâti existant est possible. De nouvelles habitations peuvent aussi être construites mais uniquement en densification c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

- ▶ Village :

L'évolution du bâti existant est possible ainsi que la construction de nouvelles habitations, qu'elles soient à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou dans une zone définie comme étant en extension de l'urbanisation.

## Objectif III.3 :

### Gérer les déplacements

*La commune souhaite favoriser l'intermodalité, afin de limiter le recours aux déplacements motorisés et de développer une stratégie de chaînes de déplacements accessibles et sécurisés permettant de relier les différents pôles générateurs de développement. Le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) propose des solutions sur les secteurs stratégiques, qui seront reprises dans le PLU.*

- ▶ Favoriser la place du piéton dans le bourg en développant les déplacements doux : entre les quartiers existants et l'accès à la future coulée verte par exemple.
- ▶ Favoriser les liaisons douces entre LA ROCHE-BERNARD et NIVILLAC, notamment pour accéder aux équipements situés au Sud de la commune.
- ▶ Permettre la création de voiries partagées selon le contexte.
- ▶ Améliorer la circulation dans le bourg en créant une route entre la mairie et la ferme du Lourmois afin de dévier la circulation des poids lourds.
- ▶ Limiter le stationnement « sauvage » par la création de stationnements supplémentaires dans le bourg.
- ▶ Réfléchir aux possibilités de desserte en transport en commun, en lien avec l'intercommunalité.
- ▶ Prendre en compte les aires de covoiturage.

# ORIENTATION IV : MAINTENIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

---

## Objectif IV.1 :

### Assurer la pérennité de l'activité agricole

*La commune souhaite garder son identité de commune rurale. L'activité agricole compte 52 exploitations avec une SAU (Surface Agricole Utile) qui concerne plus de la moitié du territoire. La commune veut donc pérenniser cette activité.*

- ▶ En classant les terres agricoles en zone A (Agricole).
- ▶ En appliquant les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations, conformément à la « Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme » du Morbihan- pour une préservation de l'activité agricole et une gestion économe de l'espace-
- ▶ En ne permettant aucune nouvelle construction qui ne soit liée à l'agriculture dans les hameaux agricoles.
- ▶ En n'autorisant pas le mitage des terres agricoles et en ayant une gestion économe du foncier.
- ▶ En tenant compte des problématiques agricoles dans les processus d'urbanisation.
- ▶ En prévoyant un zonage agricole inconstructible autour du bourg afin de donner une lisibilité de la vocation des sols à long terme.

## Objectif IV.2 :

### Renforcer l'activité commerciale du centre-bourg

*Afin de satisfaire les besoins de la population en matière de commerces et services de proximité et de limiter les déplacements, la commune prévoit, dans le respect des équilibres territoriaux communaux et intercommunaux de :*

- ▶ Mettre en valeur le centre bourg par l'aménagement du quartier de la mairie.
- ▶ Conforter l'offre en commerces de proximité dans le bourg.
- ▶ Avoir un poids de population important dans le bourg afin de créer un dynamisme commercial au quotidien.
- ▶ Interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg aux endroits les plus stratégiques.

## Objectif IV.3 :

### Préserver l'emploi existant et permettre la création d'emplois supplémentaires sur la commune

*NIVILLAC dispose de Zones d'Activités(ZA), situées au Sud du territoire, à proximité de LA ROCHE BERNARD et de la RN165, pour accueillir les entreprises.*

*Ces zones participent au développement et respectent les équilibres généraux du territoire : hiérarchisation des pôles urbains intercommunaux, maintien et soutien aux commerces de proximité des centres villes.*

- ▶ Accueillir de nouveaux commerces et services dans le centre bourg.
- ▶ Favoriser l'implantation d'activités dans le secteur Sud (à proximité du bourg de la Roche Bernard et de la RN165).
- ▶ Poursuivre en priorité la requalification des zones d'activités. Étendre et/ou créer des zones dans un second temps, en fonction des besoins identifiés.
- ▶ Permettre une extension modérée de la zone des Métairies.
- ▶ Prendre en compte les projets intercommunaux en permettant l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale au « Cabaray ».
- ▶ Favoriser l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques.

## **Objectif IV.4 :**

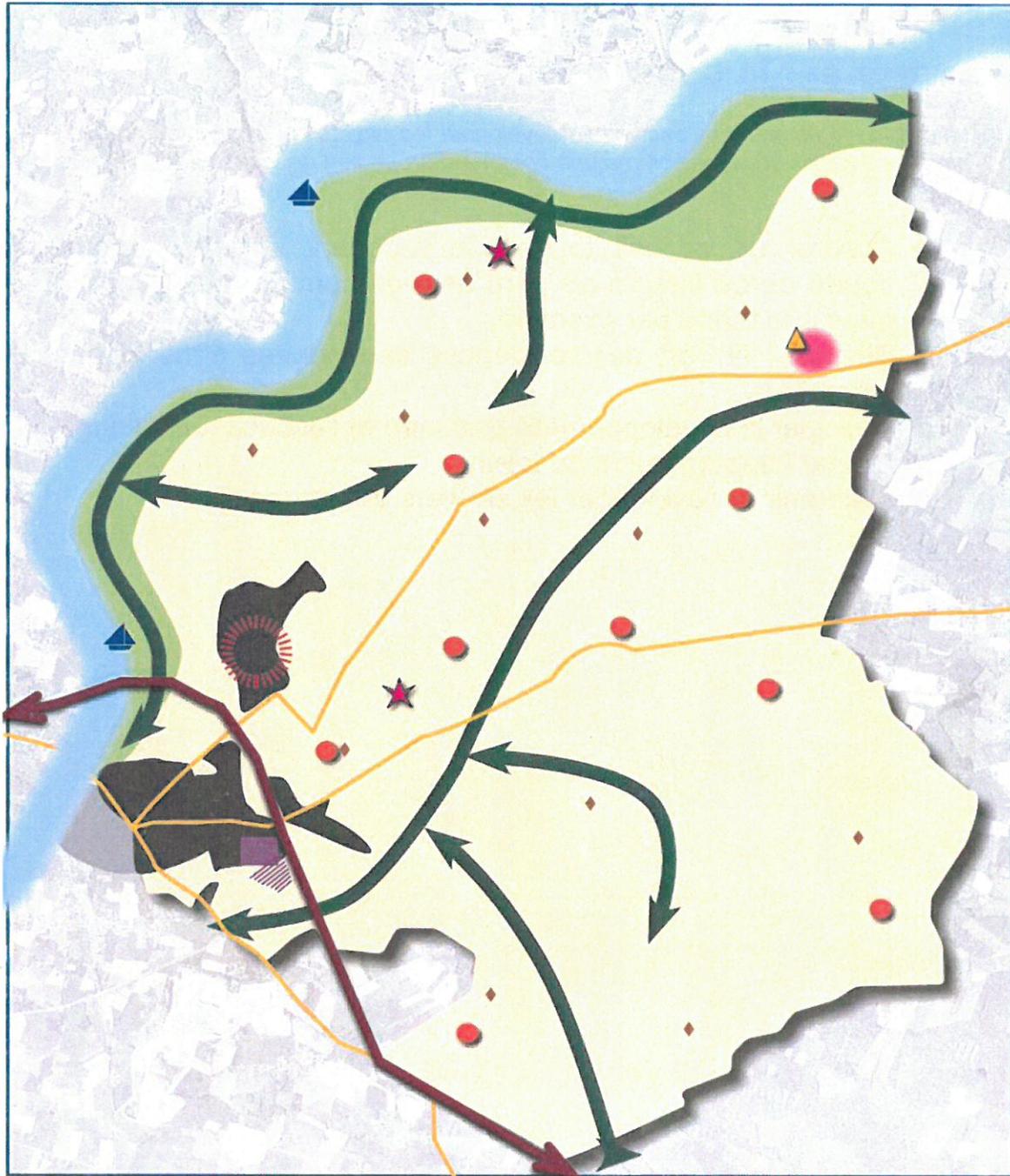
### **Permettre à une activité touristique « verte » de s'ancrer sur la commune**

*La commune ne souhaite pas voir se développer les projets touristiques de grande ampleur. Nivillac se place comme une commune proposant un tourisme tourné vers la nature.*

- ▶ Assurer un accueil touristique reposant sur des séjours de courte durée intégré au parc de logements existant comme les gîtes à la ferme par exemple.
- ▶ Stabiliser la part des résidences secondaires dans le parc de logements
- ▶ Anticiper le développement portuaire et l'accueil touristique.
- ▶ Limiter l'hébergement de loisirs.
- ▶ Maintenir et développer les sentiers de randonnée.

# CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD

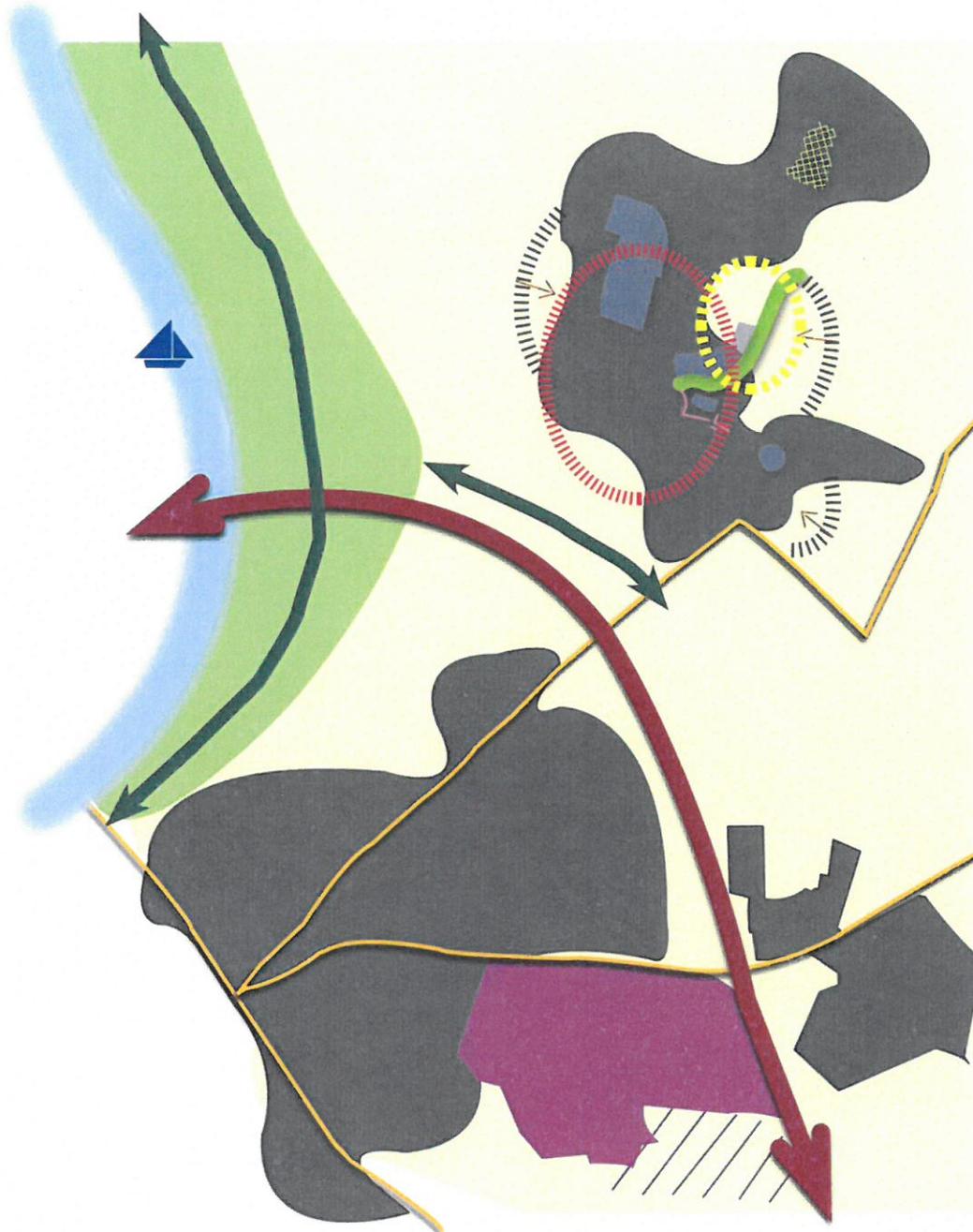
Commune de NIVILLAC



## Légende

- |  |                                  |  |
|--|----------------------------------|--|
| La Vézère                              | Espaces agricoles                | Aires urbaines du bourg et du Clos Saint James |
| Préservation de la vallée de la Vézère | Siège d'exploitation             | Village  |
| Préserver les corridors écologiques    | Zone d'activités                 | Secteur urbanisé                               |
| Préserver le petit patrimoine          | Extension de la zone d'activités | Redynamisation du centre ville                 |
|  | Port de plaisance                | Equipement                                     |
|  |                                  | RN 165   |
|  |                                  | Desserte locale                                |

# CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



## Légende

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  La Vilaine                                |  Confortement du rôle du bourg   |  Espaces agricoles                              |
|  Préservation de la vallée de la Vilaine   |  Mise en valeur du secteur de la mairie  |  Zone d'activités                               |
|  Préserver les corridors écologiques       |  Zones d'extension d'urbanisation limitées et centrées sur les aires urbaines existantes |  Extension de la zone d'activités               |
|  Création d'une coulée verte dans le bourg |  Coeur d'îlot dans le bourg à exploiter  |  Port de plaisance                              |
|   |   |  Aires urbaines du bourg et du Clos Saint James |
|   |   |  RN 165   |
|   |   |  Desserte locale                                |

